

प्रेषक,

शत्रुघ्न सिंह,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 1- | उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार / देहरादून, उत्तराखण्ड। | 2- | प्रबन्ध निदेशक
राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड, देहरादून |
| 3- | सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
दूनघाटी/ नैनीताल/ गंगोत्री, उत्तराखण्ड। | 4- | निदेशक,
शहरी विकास निदेशालय
देहरादून, उत्तराखण्ड। |
| 5- | नियत प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तराखण्ड। | 6- | मुख्य नगर अधिकारी/ समस्त अधिशासी
अधिकारी, नगर निगम/ नगरपालिका
परिषद/ नगर पंचायत, उत्तराखण्ड। |

आवास विभाग

देहरादून: दिनांक 06 नवम्बर, 2007

विषय: भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों/ विनियमों में भवनों की ऊँचाई, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, भू-गेह पार्किंग संबंधी इत्यादि मानकों में संशोधन।

महोदय,

उत्तराखण्ड राज्य में भूमि की सीमित उपलब्धता के दृष्टिगत इसका ईष्टतम उपयोग वांछित है। इस दृष्टिकोण से प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, अभिकरणों व स्थानीय निकायों में प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों/ विनियमों के अन्तर्गत भवनों की ऊँचाई, भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 तथा भू-गेह पार्किंग में संशोधन हेतु सुझाव/ अनुरोध शासन के समक्ष प्रस्तुत किये जाते रहे हैं।

उपर्युक्त पर सम्यक् विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों/ विनियमों में भवनों की ऊँचाई, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, भू-गेह पार्किंग इत्यादि से संबंधित प्राविधानों में निम्नलिखित संशोधन किये जायें :-

1.0 पर्वतीय व मैदानी क्षेत्र की परिभाषा:-

इस शासनादेश के अन्तर्गत प्रस्तावित प्राविधानों के लिए प्रदेश को दो क्षेत्रों में विभक्त किया जाता है- (क) पर्वतीय क्षेत्र जिसमें जनपद पिथौरागढ़, अल्मोड़ा, बागेश्वर, चमोली, उत्तरकाशी, टिहरी, रुद्रप्रयाग का सम्पूर्ण क्षेत्र जब कि देहरादून जनपद की चकराता व मसूरी तहसील, नैनीताल जनपद की नैनीताल तहसील तथा रामनगर विनियमित क्षेत्र को छोड़कर अवशेष रामनगर तहसील, चम्पावत जनपद की टनकपुर नगरपालिका सीमा को छोड़कर अवशेष क्षेत्र एवं पौड़ी जनपद की कोटद्वार नगरपालिका सीमा को छोड़कर अवशेष क्षेत्र शामिल होंगे तथा (ख) मैदानी क्षेत्र, जिसमें प्रदेश के पर्वतीय क्षेत्र को छोड़कर अवशेष क्षेत्र शामिल होंगे।

2.0 भवन की ऊँचाई :

भवनों की अधिकतम ऊँचाई निम्नलिखित प्रतिबन्धों के अन्तर्गत निर्धारित ऊँचाईयों में से न्यूनतम ही अनुमन्य होगी:-

- (क) मार्ग की चौड़ाई तथा निर्धारित आवश्यक अग्र सेट बैक के योग के 1.5 गुणा- एक से अधिक मार्ग पर भवन के अवस्थित होने की दशा में इस हेतु सबसे चौड़े मार्ग की चौड़ाई ली जायेगी;

शह

- (ख) पर्वतीय क्षेत्रों में अधिकतम 12 मीटर तथा मैदानी क्षेत्रों में 21 मीटर;
- (ग) पर्वतीय क्षेत्रों में भूतल व अधिकतम ऊपरी तीन तल तथा मैदानी क्षेत्र में भू-तल तथा ऊपरी अधिकतम छः तल; तथा
- (घ) संबंधित भू-उपयोग हेतु निर्धारित एफ0ए0आर0 की सीमा तक

3.0 अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 :

भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 का निर्धारण निम्नवत् किया जाता है:-

क्र० सं०	उपयोग समूह (भूखण्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	मैदानी क्षेत्र					पर्वतीय क्षेत्र			
		अधिकतम भू-आच्छादन %	जनसंख्या / निर्माण घनत्व पर आधारित अनुमन्य एफ०ए०आर०				अधिकतम भू-आच्छादन %	जनसंख्या / निर्माण घनत्व पर आधारित अनुमन्य एफ०ए०आर०		
			सघन	उच्च	मध्यम	न्यून		उच्च	मध्यम	न्यून
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1-	आवासीय (प्लॉटेड) - 100 तक - 200 तक - 300 तक - 400 तक -500 तक व उससे अधिक - ग्रुप हाउसिंग	70 65 60 55 50 33.33	1.00 1.10 1.20 1.40 1.50 X	1.20 1.20 1.30 1.50 1.60 1.70	1.30 1.30 1.40 1.60 1.70 2.10	1.30 1.30 1.40 1.60 1.70 2.10	70 65 60 55 50 33.33	1.20 1.30 1.40 1.50 1.60 X	1.30 1.50 1.50 1.60 1.70 1.70	1.30 1.50 1.50 1.60 1.70 1.70
2-	व्यवसायिक (क) आवासीय क्षेत्र में सुविधाजनक दुकानें (ख) बाजार स्ट्रीट (ग) महायोजना में चिन्हित वाणिज्यिक क्षेत्र - 500 तक - 501 - 999 तक - 1000 व अधिक (घ) भण्डारण / शीत गृह (च) होटल (छ) मोटल व रिजोर्ट्स (ज) मल्टीप्लेक्स	50 50 50 45 40 55 35 25 35	0.60 0.75 1.10 1.00 1.00 0.60 X X X	0.80 1.25 1.65 1.75 1.85 1.10 1.85 X X	1.00 1.40 2.00 2.00 2.40 1.80 2.10 0.75 2.10	1.00 1.00 1.80 2.20 2.20 2.00 2.30 1.00 2.10	60 55 60 55 50 60 40 30 35	1.10 1.40 1.80 1.80 2.00 0.75 1.50 X X	1.10 1.65 2.00 2.00 2.00 1.50 1.40 0.75 1.50	1.10 1.40 2.00 2.00 2.00 1.50 1.40 1.00 1.50
3-	हॉस्टल/ वॉडिंग/ रेस्ट हाउस/ लॉजिंग हाउस/ धर्मशाला व मुसाफिरखाना	40	X	1.10	1.50	1.50	40	1.10	1.50	1.50
4-	कार्यालय	35	X	0.90	2.00	2.00	40	1.00	1.60	1.60

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5-	शैक्षिक									
	(क) प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.35	0.70	1.00	1.00	40	0.70	1.00	1.00
	(ख) हाईस्कूल/ इण्टरमीडिएट	40	1.20	1.20	1.60	1.60	45	1.20	1.60	1.60
	(ग) स्नातक/ स्नातकोत्तर	45	1.20	1.30	1.80	1.80	55	1.50	2.20	2.50
	(घ) आईटीआई/ पॉलीटेक्निक	50	X	X	1.50	2.00	55	X	1.65	2.00
	(च) बीएड एवं लॉ कॉलेज	50	X	1.00	1.50	2.00	55	1.50	1.50	2.00
	(छ) डेंटल कॉलेज	45	X	X	1.50	2.00	50	X	1.50	2.00
	(ज) पैरामेडिकल कॉलेज	40	X	X	1.50	2.00	45	X	1.50	2.00
	(झ) आयुर्वेदिक कॉलेज	40	X	X	1.50	2.00	40	X	1.50	2.00
	(ट) मेडिकल एवं इंजीनियरिंग कॉलेज	45	X	X	1.80	2.10	45	X	1.80	2.10
	(ठ) एमबीबीएस/ एमडीसी/ फार्मसी/ होटल मैनेजमेंट एवं कैटरिंग टेक्नॉलाजी/ एप्लाइड आर्ट्स एण्ड काप्ट्स / फैशन डिजाइनिंग/ वोकेशनल एण्ड अकूपेशनल कोर्स	45	X	X	1.80	2.10	50	X	1.80	2.10
	(ड) विश्वविद्यालय परिसर	33.50	X	X	X	1.50	35	X	X	1.50
6-	चिकित्सा									
	(क) नर्सिंग होम/ स्थानीय डिसपेन्सरी	50	0.75	1.00	1.50	1.50	55	1.00	1.50	1.50
	(ख) प्राइमरी हेल्थ सेन्टर	45	X	0.90	1.60	1.60	50	1.20	1.60	1.60
	(ग) अस्पताल	40	X	1.20	1.80	1.80	40	0.90	1.80	1.80
7-	संस्थागत एवं सामुदायिक सुविधायें -									
	(क) मण्डपम्/ बारातघर (वैडिंग प्वाइंट)	33.30	X	X	0.70	1.00	35	X	0.70	0.80
	(ख) धार्मिक/ आश्रम परिसर (केवल शिखर, मीनारें, डोम इससे मुक्त)	35	0.70	1.00	1.60	1.60	40	0.80	1.60	1.60
	(ग) अन्य सामुदायिक भवन	40	X	0.80	1.80	1.80	40	0.80	1.40	1.40
8-	औद्योगिक									
	- 250 तक	60	X	0.75	1.20	1.50	65	1.00	1.30	1.30
	- 251 - 350 तक	55	X	1.00	1.30	1.50	60	1.10	1.50	1.50
	- 351 - 450 तक	55	X	1.00	1.50	1.60	55	1.20	1.60	1.60
	- 451 - 900 तक	50	X	X	1.60	1.60	50	1.20	1.60	1.60
	- 901 - 1800 तक	45	X	X	1.60	1.60	45	X	1.60	1.60
	- 1800 से अधिक	40	X	X	1.60	1.60	40	X	1.60	1.60

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9-	विविध									
	(क) सूचना प्रौद्योगिकी परिसर एवं परिसरों में इकाई	33.50	X	X	2.30	2.30	35	X	1.80	1.80
	(ख) अन्य अनुमन्य क्षेत्रों में व्यक्तिगत सूचना प्रौद्योगिकी इकाई	40	0.80	1.00	1.60	2.00	45	0.90	1.50	1.50
	(ग) फिलिंग/ फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन	15	X	0.15	0.15	0.20	20	X	0.20	0.40
	(घ) टैक्सी, बस एवं ट्रक अड्डा	35	0.35	0.70	1.25	1.40	40	0.80	1.20	1.20

X अर्थात् निर्माण अनुमन्य नहीं।

- जनसंख्या/ निर्माण घनत्व के अनुसार क्षेत्र विशेष का वर्गीकरण संबंधित महायोजना/ महायोजना प्रारूप में इंगित वर्गीकरण के अनुरूप होगा; महायोजना/ प्रारूप महायोजना विद्यमान न होने की दशा में मुख्यालय, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून द्वारा अलग से एतद्विषयक वर्गीकरण किया जाएगा।

4.0 ऊंचाई संबंधी अन्य प्राविधान :

4.1 मसूरी के माल रोड पर गोंधी चौक से क्लेयरेंस हाऊस तक दूनघाटी या खड्ड की ओर स्थित किसी भी भवन का शिखर मार्ग तल से 03 मीटर नीचे तक ही अनुमन्य होगा। नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र में विद्यमान सभी झीलों के तट से 30.00 मीटर की परिधि के अन्तर्गत कोई भी नव निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

4.2 मसूरी एवं नैनीताल विकास क्षेत्र में भवनों की अधिकतम ऊंचाई 11.0 मीटर या भूतल व ऊपरी तीन तल अथवा इनमें से जो भी कम हो, अनुमन्य होगा; यह अनुमन्यता मसूरी क्षेत्र में वन व पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार एवं नैनीताल क्षेत्र में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निर्देशित व निहित प्रक्रिया की परिधि में ही मान्य होगा। बदरीनाथ, केदारनाथ एवं गंगोत्री में सीमित उपलब्ध भूमि के सापेक्ष प्रति वर्ष यात्रियों के दबाव की दृष्टि से भवनों की अधिकतम ऊंचाई क्रमशः बदरीनाथ व केदारनाथ में 8.5 मीटर या भूतल एवं ऊपरी दो तल तथा गंगोत्री में 6.5 मीटर या भूतल एवं प्रथम तल तक, इनमें से जिसकी भी ऊंचाई कम हो, अनुमन्य होगी।

4.3 भवनों की ऊंचाई प्लिंथ लेबल से आकलित की जायेगी। इस हेतु भूतल से अधिकतम प्लिंथ लेवल 0.45 मीटर ही अनुमन्य होगा; अर्थात् प्लिंथ लेबल 0.45 मीटर से कम होने की दशा में ऊंचाई का आकलन वास्तविक प्लिंथ लेबल से तथा उससे अधिक की स्थिति में ऊंचाई का आकलन भू-तल से 0.45 मीटर की ऊंचाई से किया जायेगा।

5.0 एफ0ए0आर0 व ऊंचाई में छूट :

उक्तानुसार अनुमन्य एफ0ए0आर0 व ऊंचाई में निम्नलिखित के अनुसार छूट अनुमन्य होगी :-

5.1 ढालदार छत की स्थिति में, ढाल की रिज की ऊंचाई 2.00 मीटर से अधिक होने पर 2 मीटर तक तथा इससे कम होने पर ढाल के रिज की वास्तविक ऊंचाई तक ;

5.2 वास्तुकलात्मक फीचर, पैरापेट वॉल रूफ- टॉप वाटर टैंक, डिस्क एण्टिना, चिमनी अधिकतम 1.5 मीटर ऊंचाई तक, एयर कन्डिशनिंग एक्यूपमेन्ट, लिफ्ट-मशीन रूम भवन में लिफ्ट होने पर अधिकतम 4.20 मीटर ऊंचाई तक, मम्टी 2.40 मीटर तक को मुक्त रखा गया है। औद्योगिक इकाईयों की चिमनियों की ऊंचाई को एतदसंबंधी गणना से मुक्त रखा गया है।

5.3 उक्त समस्त निर्माण के अन्तर्गत आच्छादन छत के 20 प्रतिशत क्षेत्रफल के अन्दर ही अनुमन्य होगा। इससे अधिक का आच्छादन पूर्णतः अशमनीय होगा अर्थात् ऐसा निर्माण केवल तोड़ा ही जायेगा तथा ऊंचाई में वर्णित सभी छूट सम्बन्धी प्राविधान एकमुश्त स्वतः ही समाप्त हो जायेगी।

6.0 भूकम्प, अग्नि इत्यादि से सुरक्षा संबंधी प्राविधान :

6.1 भूकम्प से सुरक्षा हेतु भूकम्परोधी प्राविधान सभी प्रकार के भवन निर्माण में किया जाना अनिवार्य है। इस हेतु भवन निर्माण से पूर्व सम्बन्धित आर्किटेक्ट, इंजीनियर एवं आवेदक द्वारा सम्मिलित रूप से इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा कि स्ट्रक्चरल डिजाइन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग- IV के प्राविधानों के अनुरूप है।

6.2 ऊंचे भवनों के निर्माण हेतु स्थल की उपयुक्तता व सुरक्षा सुनिश्चित करने हेतु पर्वतीय क्षेत्र में 7.5 मीटर तथा मैदानी क्षेत्रों में 9 मीटर से ऊंचे सभी भवन अधिक ऊंचाई वाले भवन की परिभाषा में आयेंगे। अधिक ऊंचाई वाले भवनों के निर्माण से पूर्व, इस आशय का प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा कि निर्माण स्थल भूगर्भीय दृष्टिकोण से प्रस्तावित निर्माण के लिए उपयुक्त है।

6.3 अधिक ऊंचाई के भवनों के लिए नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग- IV (स्ट्रक्चरल डिजाइन) के अनुसार स्ट्रक्चरल डिजाइन करना आवश्यक होगा; इस हेतु प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए आई0आई0टी0 रुड़की/ पन्तनगर विश्वविद्यालय के 'स्ट्रक्चरल डिजाइन' विशेषज्ञ विभाग से अथवा उनके द्वारा प्राधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर (जिनकी सूची शासन द्वारा पृथक से जारी की जायेगी) ही अधिकृत होंगे। अधिक ऊंचाई के भवनों के मानचित्र पर इनके हस्ताक्षर व मुहर सहित प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा। भवन का निर्माण पूर्ण होने पर इसके अधिमोग से पूर्व भी सूची में वर्णित संस्था/ स्ट्रक्चरल इंजीनियर द्वारा प्रदत्त इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि उक्त प्राविधानों के अनुसार ही भवन का निर्माण किया गया है।

6.4 भवन का डिजाइन व निर्माण "फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी" प्राविधान जैसा कि नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग- IV में वर्णित है, के अनुसार होगा। इसके अतिरिक्त समस्त गैर आवासीय भवनों, ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र पर स्वीकृति से पूर्व यह सुनिश्चित किया जायेगा कि फायर एण्ड लाईफ सेफ्टी सम्बन्धी नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के भाग- IV में वर्णित प्राविधानों के अनुसार आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र स्थानीय अग्नि शमन विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक के मानचित्र पर उपलब्ध है। इसी प्रकार सम्बन्धित भवन के निर्माण के पूर्ण होने पर उसके अधिमोग से पूर्व भी अग्नि शमन विभाग से इस आशय का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि इन प्राविधानों के अनुरूप व्यवस्था की जा चुकी है।

6.5 9.0 मीटर से ऊंचे भवनों में भवन के चारों ओर न्यूनतम 4.50 मीटर व तत्पश्चात प्रत्येक 3.00 मीटर या अंश की ऊंचाई वृद्धि पर 1.00 मीटर अतिरिक्त तक की दूरी के क्षेत्र को निर्माण मुक्त रखते हुये खुले क्षेत्र के रूप में रखा जाना आवश्यक होगा। यदि भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सेट बैक अधिक निर्धारित है तो उस स्थिति में खुला क्षेत्र के रूप में जो भी अधिक हो, उसका प्राविधान आवश्यक होगा।

6.6 अधिक ऊंचाई के भवनों हेतु निम्न प्राविधान भी किये जाने आवश्यक होंगे-

1. अग्निशमन उपकरणों की सुगम पहुंच व वाहनों के घुमाववृत्त का स्पष्ट अंकन तथा भवन के चारों ओर वाहनों के आवागमन हेतु स्पष्ट मार्ग व्यवस्था (Access to fire appliances/ vehicles with details of vehicular turning circle and clear motorable accessway around the building)
2. बालकोनी/ कारीडोर में पहुंचने हेतु मुख्य व वैकल्पिक सीढ़ी की चौड़ाई सहित, सवांतनयुक्त लौबी द्वारा बालकोनी व कारीडोर में सम्पर्क मार्ग हेतु समुचित व्यवस्था (Size (width) of main and alternate staircase alongwith balcony approach, corridor, ventilated lobby approach)
3. लिफ्ट सहायक की स्थिति व विवरण (Location and details of lift enclosures)
4. फायर लिफ्ट की स्थिति एवं माप (Location and size of fire lift)
5. धुवां रहित लौबी/ दरवाजा जहाँ भी दिये गये हों (Smoke stop lobby/ door, where provided)

6. अवशिष्ट निस्तारण हेतु अवशिष्ट शूट व चेम्बर एवं सर्विस डक्ट आदि (Refuse chutes, refuse chamber, service duct, etc)
7. वाहन पार्किंग स्थल (Vehicular parking spaces)
8. अवशिष्ट निस्तारण का स्थल यदि कोई हो (Refuse area, if any)
9. भवन में सुविधाओं का विवरण यथा- वातानुकूल प्रणाली में आद्र अग्नि शमकों की स्थिति का अंकन, यांत्रिक संवातन प्रणाली, विद्युत आपूर्ति सुविधा, बॉयलर, गैस पाईप आदि (Details of Building Services- Air-conditioning system with position of fire dampers, mechanical ventilation system, electrical services, boilers, gas pipes etc)
10. सभी सामुदायिक संग्रह सम्बन्धित, संस्थागत व अस्पताल एवं विशेष संवेदनशील भवनों में निकासियों का विवरण, रैम्प आदि सहित (Details of exits including provision of ramps, etc, for all public/ institutional buildings, hospitals and special risks)
11. जनरेटर, ट्रान्सफार्मर व स्विच गियर कक्ष की स्थिति (Location of generator, transformer and switchgear room)
12. धुआं निकास हेतु एग्जॉस्ट व्यवस्था यदि कोई हो (Smoke exhaust system, if any)
13. अग्नि सूचक ध्वनि यंत्र प्रणाली का विवरण (Details of fire alarm system network)
14. अग्नि सूचक ध्वनि यंत्रों के केन्द्रीय नियंत्रण कक्ष की स्थिति एवं सम्बद्धता, अग्नि रोधक उपकरणों की व्यवस्था तथा जन सूचना प्रणाली आदि (Location of centralized control, connecting all fire alarm systems, built-in fire protection arrangements and public address system, etc)
15. जल भण्डारण टैंक की माप व स्थिति, अग्नि सुरक्षा हेतु पम्प कक्ष की चालित पम्प सहित जल भण्डारण टैंक में जल भण्डारण की सुचारु व्यवस्था (Location and dimensions of static water storage tank and pump room alongwith fire service inlets for mobile pump and water storage tank)
16. नियत अग्नि सुरक्षा उपकरण जैसे स्प्रिंगलर्स वेट सर्जिजर्स, हाउस रील्स, ड्रेन्चर, कार्बनडाई-आक्साईड आदि की स्थिति एवं उसका विवरण (Location and details of fixed fire protection installations such as sprinklers, wet risers, house-reels, drenchers, co₂ installation, etc; and)
17. प्राथमिक उपचार सम्बन्धी अग्नि शमन सुरक्षा उपकरणों की व्यवस्था, उसकी स्थिति एवं विवरण (Location and details of first-aid fire fighting equipment/ installations).

7.0 ग्रुप हाउसिंग - मानक :

7.1 ग्रुप हाउसिंग में निम्न प्राविधानों को किया जाना आवश्यक होगा :-

- ग्रुप हाउसिंग के लिये न्यूनतम भूखण्ड पर्वतीय क्षेत्रों में 1000 वर्गमीटर एवं मैदानी क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर होगा।
- मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम 9.00 मीटर चौड़े मार्ग एवं पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 6.00 मीटर चौड़े मार्ग पर ही ग्रुप हाउसिंग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड अवस्थित होगा।

- ग्रुप हाउसिंग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई मैदानी क्षेत्र में 24 मीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 18 मीटर होगी।
- ग्रुप हाउसिंग हेतु अधिकतम घनत्व मैदानी क्षेत्र में 125 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 90 आवासीय इकाई प्रति हैक्टेयर तक सीमित होगी।
- ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड का न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्र व्यवस्थित पार्क व वृक्षारोपण क्षेत्र में आरक्षित करना आवश्यक होगा।
- भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार आन्तरिक मार्गों की चौड़ाई निम्नानुसार होगी :-

		मैदानी क्षेत्र	पर्वतीय क्षेत्र
4000 वर्गमीटर तक	-	6.5 मीटर	4.5 मीटर
4001 से 10000 वर्गमीटर तक	-	7.5 मीटर	6.5 मीटर
10000 वर्गमीटर से अधिक	-	9.0 मीटर	7.5 मीटर

7.2 ग्रुप हाउसिंग हेतु भवन मानचित्र आवेदन के साथ निम्न विवरण भी प्रस्तुत करने आवश्यक होंगे -

- 1- अपना पैन नम्बर तथा फर्म/ कम्पनी/ ट्रस्ट का आयकर नम्बर एवं फर्म/ कम्पनी/ ट्रस्ट का रिजोल्यूशन एवं मेमोरैंडम ऑफ आर्टीकिल्स का विवरण तथा ग्रुप हाउसिंग के रेजीडेंट्स के सुरक्षा एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में RWA (Resident Welfare Association) से सम्बन्धित नियम/ उपनियम।
- 2- विद्युत, जलापूर्ति व सीवेज से सम्बन्धित सभी ड्राइंग वास्तुविद से हस्ताक्षरित जो कि बी0आई0एस0 मानकों के अनुसार हो एवं निर्धारित प्रारूप पर भवन निर्माण के सम्बन्ध में विशिष्टियाँ।
- 3- अग्नि शमन सम्बन्धी प्राविधानों के सम्बन्ध में स्थानीय अग्नि शमन अधिकारी का ड्राइंग पर अनापत्ति प्रमाण-पत्र आवश्यक होगा।
- 4- इस आशय का एक पंजीकृत शपथ-पत्र कि संबंधित अभिकरण से कार्यपूर्ति प्रमाण-पत्र लेने के उपरान्त ही आवासीय इकाईयों का अधिभोग होगा।
- 5- ग्रुप हाउसिंग में प्रस्तावित कुल निर्मित क्षेत्र के 8 प्रतिशत मुख्यतः इनफार्मल सर्विस प्रोवाइडर, जिसका न्यूनतम एक चौथाई ई0डब्ल्यू0एस0 हाउसिंग निर्माण हेतु उसी भूखण्ड में जिसमें ग्रुप हाउसिंग प्रस्तावित है, प्राविधानित करना आवश्यक होगा।

8.0 भू-गेह (बेसमेन्ट) पार्किंग - मानक :

- 8.1 मैदानी क्षेत्रों में अधिक ऊँचाई के भवनों में भू-गेह (बेसमेन्ट) पार्किंग अनिवार्य होगी।
- 8.2 बिल्डिंग लाईन से 3.6 मीटर छोड़ने के उपरान्त (निर्धारित सेट बैक के) अवशेष क्षेत्र का केवल 33 प्रतिशत खुले पार्किंग के उपयोग में लाया जा सकेगा।
- 8.3 प्राकृतिक आपदा एवं भूकम्पीय दृष्टिकोण से स्टिल्ट्स के प्राविधान की अनिवार्यता को समाप्त किया जाता है। तथापि यदि आवेदक केवल पार्किंग हेतु स्टिल्ट्स का प्राविधान स्वयं करना चाहता है तो ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाण-पत्र एवं तत्आधारित आवश्यक प्राविधानों की अनिवार्यता होगी, परन्तु उन्हें एफ0ए0आर0 व ऊँचाई में कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।
- 8.4 पार्किंग हेतु प्रयुक्त भू-गेह को पूर्णतः एफ0ए0आर0 व ऊँचाई गणना से मुक्त रखा जायेगा। बेसमेन्ट का निर्माण भू-आच्छादन की परिधि में किया जा सकेगा यदि यह निर्माण बगल की सम्पत्ति की स्ट्रक्चरल सेफ्टी हेतु 3.00 मीटर की दूरी पर स्थित हो।

8.5 मैदानी क्षेत्र में यदि भूखण्ड की चौड़ाई 24.00 मीटर या अधिक हो तो उस स्थिति में ही पार्किंग हेतु भू-गेह में दो तल (डबल बेसमेन्ट) के पार्किंग का निर्माण अनुमन्य होगा। जबकि पर्वतीय क्षेत्र हेतु यह 18.00 मीटर व अधिक चौड़ाई के भूखण्डों पर यह अनुमन्य होगी।

8.6 भू-गेह प्रत्येक पार्किंग में किसी भी स्थान पर फर्श से सिलिंग (बीम सहित) की ऊँचाई न्यूनतम 2.40 मीटर एवं अधिकतम 2.60 मीटर अनुमन्य होगी।

8.7 भू-गेह के सिलिंग के चारों ओर के भू-भाग की सतह से न्यूनतम आवश्यक ऊँचाई 0.90 मीटर एवं अधिकतम 1.20 मीटर होना आवश्यक है।

8.8 भू-गेह पार्किंग में सामने की ओर से ही सामान्यतः प्रवेश एवं निकासी पृथक-पृथक होगी तथा प्रत्येक प्रवेश व निकास रैम्प की न्यूनतम चौड़ाई 3.00-3.00 मीटर आवश्यक होगी। प्रवेश एवं निकास एक होने के स्थिति में रैम्प की चौड़ाई 6.50 मीटर आवश्यक होगी।

9.0 सेट बैक - मानक :

9.1 आवासीय :

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 75 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 45 वर्गमीटर।

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
- 100 तक	2.0	—	—	—
- 200 तक	2.0	1.5	—	—
- 300 तक	3.0	3.0	1.5	—
- 450 तक	4.5	3.0	2.0	2.0
- 500 तक व अधिक	7.5	5.0	3.0	3.0
ग्रुप हाउसिंग				
4000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
10000 तक	9.0	7.5	5.0	5.0
10000 से अधिक	12.0	9.0	6.0	6.0

9.2 व्यवसायिक/ कार्यालय :

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 175 वर्गमीटर तथा पर्वतीय क्षेत्र में 125 वर्गमीटर। किन्तु मोटल, रिजोर्ट्स हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 4000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 3000 वर्गमीटर। मल्टीप्लेक्स हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल मैदानी व पर्वतीय क्षेत्रों में 2500 वर्गमीटर होगा।

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
250 तक	4.5	—	1.5	—
500 तक	6.0	2.0	1.5	—
1000 तक	9.0	3.0	3.0	—
1000 से अधिक	12.0	6.0	3.0	3.0
मोटल, रिजोर्ट्स व मल्टीप्लेक्स	15.0	7.5	6.0	6.0

9.3 हॉस्टल/ बोर्डिंग/ गेस्ट हाउस/ लॉजिंग हाउस/ धर्मशाला/ मुसाफिरखाना / होटल:-

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 750 वर्गमीटर तथा पर्वतीय क्षेत्र में 600 वर्गमीटर। होटल हेतु न्यूनतम आवश्यक भू-खण्ड का क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 1500 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर।

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
800 तक	9.0	4.5	3.0	3.0
1500 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
1500 से अधिक	12.0	6.0	5.0	5.0

9.4 सामुदायिक भवन तथा शिक्षण संस्थाओं/ चिकित्सा/ सामाजिक एवं सांस्कृतिक/ धार्मिक व आश्रम परिसर :

भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर व पर्वतीय क्षेत्र में 850 वर्गमीटर।

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
1000 तक	6.0	3.0	3.0	—
1001 से 3000 तक	7.5	4.5	3.0	3.0
3001 से 8000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
8001 से 15000 तक	9.0	6.0	6.0	6.0
15001 से 35000 तक	12.0	9.0	7.5	7.5
35000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

9.5 औद्योगिक :

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सेट बैक (मीटर में) न्यूनतम आवश्यक			
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
300 तक	4.5	3.0	—	—
301 से 600 तक	5.0	3.0	3.0	—
601 से 1000 तक	6.0	4.5	4.5	2.0
1001 से 3000 तक	7.5	4.5	4.5	3.0
3001 से 6000 तक	9.0	6.0	5.0	5.0
6001 से 15000 तक	15.0	7.5	5.0	5.0
15000 से अधिक	20.0	9.0	7.5	7.5

- भूखण्ड का न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल मैदानी क्षेत्र में 450 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 300 वर्गमीटर, जबकि सर्विस उद्योग में इनके 40 प्रतिशत कम का भूखण्ड।
- केवल 600 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में स्थापित औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुये गार्ड रूम का निर्माण अनुमत्य होगा जिसका क्षेत्रफल अधिकतम 10 वर्गमीटर होगा।

10.0 सामुदायिक सुविधायें - मानक :

भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 एवं भवनों की ऊंचाई संबंधी संशोधन के क्रम में सामुदायिक सुविधाओं में न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल की आवश्यकता निम्नानुसार होगी - पर्वतीय क्षेत्र में निम्नानुसार निर्धारित क्षेत्रफल से 30 प्रतिशत कम क्षेत्रफल का भूखण्ड आवश्यक होगा :-

शैक्षिक	न्यूनतम आवश्यक क्षेत्र
आवासीय हाईस्कूल	3.00 हैक्टेयर
इण्टर कॉलेज	3.00 हैक्टेयर
डिग्री कॉलेज या प्राविधिक	3.50 हैक्टेयर
आवासीय इण्टर कॉलेज/ डिग्री/ प्राविधिक	4.50 हैक्टेयर
चिकित्सा	
डिसपेन्सरी	0.12 हैक्टेयर
नर्सिंग होम	0.20 हैक्टेयर
प्राइमरी स्वास्थ्य केन्द्र	0.70 हैक्टेयर
अस्पताल	200 शैय्याओं तक 2.75 हैक्टेयर 200 से अधिक 3.50 हैक्टेयर (एनसिलरीज व कर्मचारियों के आवास सहित)।
आयुर्वेद कालेज	1.25 हैक्टेयर (आवासीय कालेज हेतु 1.85 हैक्टेयर)
विविध	
एम0सी0ए0 या एम0बी0ए0 या बी0एण्ड वास्तुकला व टाउन प्लानर्स	1.00 हैक्टेयर (आवासीय हेतु प्रत्येक में 2.00 हैक्टेयर 0.60 है0 निर्धारित के 1.00 हैक्टेयर अतिरिक्त आवश्यक)
फार्मसी या एप्लाइड आर्ट्स व क्राफ्ट फैशन डिजाइन या एच0एम0सी0टी0	1.00 हैक्टेयर
शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी स्कूल— (एक नगर स्तर पर)	1.00 हैक्टेयर
शारीरिक रूप से अक्षम व्यक्तियों सम्बन्धी आवासीय स्कूल— (एक नगर स्तर पर)	1.50 हैक्टेयर

11.0 वर्षा जल संग्रहण – मानक :

11.1 विभिन्न भू-उपयोगों के अन्तर्गत उन सभी अनुमन्य निर्माण कार्यों पर, जिनका भू-आच्छादन 125 वर्गमीटर या अधिक हो वर्षा जल संग्रहण का प्राविधान अनिवार्य होगा।

11.2 वर्षा जल संग्रहण हेतु मानक का निर्धारण करते हुये 250 वर्गमीटर तक के आच्छादन पर न्यूनतम 2 घनमीटर रेन वाटर हारवेस्टिंग भण्डारण की व्यवस्था अनिवार्य होगी, जबकि इससे अधिक व 400 वर्गमीटर तक 3.5 घनमीटर तथा उसके उपरान्त प्रत्येक 50 वर्गमीटर अथवा उसके आंशिक भाग की आच्छादित वृद्धि पर न्यूनतम 1 घनमीटर अतिरिक्त की दर पर वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान आवश्यक होगा।

11.3 यदि 400 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड पर बोर वेल/ रिचार्ज गड्ढा/ कुआ- हैण्ड पम्प/ ट्रेन्च द्वारा भूगोह रिचार्जिंग का प्राविधान किया जाता है तो उस स्थिति में उक्त मानक में निर्धारित गणना का एक तिहाई भाग भण्डारण हेतु रखना आवश्यक होगा।

11.4 इसके प्रभावी कियान्वयन हेतु आन्तरिक वर्षा जल भण्डारण (रेन वाटर हारवेस्टिंग) के प्राविधान की पुष्टि, प्रश्नगत भवन मानचित्र में करने के उपरान्त ही सम्बन्धित अभिकरण द्वारा स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी। इस प्रयोजनार्थ जल निकास एवं भण्डारण/ सम्भरण से सम्बन्धित निर्माण कार्यों के क्षेत्रफल को भूतल आच्छादन हेतु अनुमन्य क्षेत्रफल में शामिल नहीं किया जाएगा।

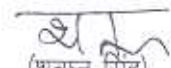
12.0 निर्माण कार्य की पूर्णता/ अधिमोग प्रमाण-पत्र :

सभी गैर आवासीय भवनों एवं 250 वर्गमीटर व उससे अधिक आच्छादित आवासीय भवनों के लिये सम्बन्धित अभिकरण के सक्षम अधिकारी स्तर से निर्माण कार्य की पूर्णता/ अधिमोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

राज्य के समस्त विनियमित क्षेत्र, विकास प्राधिकरण, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, अन्य अभिकरण एवं स्थानीय निकाय से सम्बन्धित क्षेत्र में उक्त समस्त प्राविधान तत्काल प्रभाव से क्रियान्वित करने आवश्यक है। इन प्राविधानों में कोई भी शिथिलता शासन द्वारा ही प्रदान की जा सकती है।

उपर्युक्त के क्रम में आवश्यकतानुसार बिल्डिंग बायलॉज/ विनियमों में संशोधन कर उसके अनुपालन की सूचना संबंधित अभिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा एक माह के अन्दर प्रस्तुत की जायेगी।

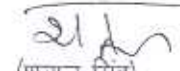
भवदीय,


(शत्रुघ्न सिंह)
सचिव।

संख्या-22.6.9... (1)/ V-आ0-2007... तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

- 1- अध्यक्ष, मसूरी-देहरादून/ हरिद्वार विकास प्राधिकरण।
- 2- अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, दूनघाटी/ नैनीताल/ गंगोत्री।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 4- प्रबन्ध निदेशक, सिडकुल, न्यू कैन्ट रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड।
- 5- एस0टी0सी0पी0, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड।
- 6- निदेशक, एन0आई0सी0, उत्तराखण्ड सचिवालय परिसर, देहरादून।
- 7- गार्ड बुक।


(शत्रुघ्न सिंह)
सचिव।